

# «Es braucht einen Masterplan»

**CHAM** Auf dem Fabrikareal der Papierei soll ein neuer Stadtteil entstehen mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe. Der Gemeinde bietet dies plötzlich ungeahnte Möglichkeiten. Architekt Thomas Baggenstos vom Bauforum Zug fordert die Stadtväter auf, das Heft in die Hand zu nehmen.



Rund elf Hektaren umfasst das Papierei-Fabrikareal: gross genug, um nach einer Umzonung einen gewaltigen städtebaulichen Schub auszulösen.

Bild Andreas Busslingert

INTERVIEW WOLFGANG HOLZ  
wolfgang.holz@zugerzeitung.ch

**Stimmt es, dass in Cham so eine Art Turmbau zu Babel geplant ist?**

**Thomas Baggenstos:** Nein, das nun nicht gerade. Aber durch die Umstrukturierung der Papierei wird die Fläche des jetzigen Industrieareals von rund 11 Hektaren zur Umnutzung frei. Dies entspricht ziemlich genau der in der letzten Ortsplanung eingezonten Fläche. Dies ist eine Grössenordnung, die substantielle Auswirkungen auf das Stadtgefüge haben wird.

**Welche denn?**

**Baggenstos:** So ein Grossprojekt wirkt sich auf die komplette Infrastruktur aus, denn neue Wohnungen bedeuten immer einen Bevölkerungszuwachs. Das wiederum heisst etwa neue Schulhäuser oder neue Strassen. Denn auch auf das Strassennetz wird sich so ein faktisch neuer Stadtteil auswirken. Darüber hinaus wird

dieses neue Quartier, das über Jahre hinweg entstehen soll, in den ganzen Ennetsee ausstrahlen. Und da Cham im Ennetsee eine Zentrumsfunktion innehat, lastet auf der Gemeinde schon heute eine grosse Verantwortung – bevor die Umzonung vom reinen Industrieareal in eine Zone von Gewerbe und Wohnen erfolgt.

**Welche Verantwortung meinen Sie genau?**

**Baggenstos:** Ich spreche hier als Präsident des Bauforums Zug, aber auch im Sinne des Zuger Heimatschutzes und des Bundes Schweizer Architekten. Nicht zuletzt aber vor allem auch als Einwohner von Cham. Mein Anliegen ist es deshalb, dass die Gemeinde jetzt aktiv wird und die Fäden angesichts dieses Projekts in die Hand nehmen muss. Denn jetzt hat sie noch die Möglichkeit, zu agieren, zu sagen, was sie an dieser Stelle will. Momentan sitzt sie noch am langen Hebel, kann Entwicklungen steuern und überwachen. Liegen einmal konkrete Bebauungspläne vor, kann sie nur noch reagieren. Das betrifft auch die bereits vorhandenen Vorschläge, die der holländische Architekt Kees Christiaanse im Auftrag der Papierei bereits entwickelt hat. Diese mögen noch so gut sein, aber sie sind letztendlich Pläne der Bauherrenseite. Die Gemeinde muss ihre eigenen Pläne formulieren und einen Wettbewerb für einen Masterplan durchführen.

**Warum einen Masterplan?**

**Baggenstos:** Eine solche städtebauliche Veränderung, wie sie nun in Cham geplant ist, birgt Chancen für die künftige Entwicklung der Stadt. Ein Wettbewerb mit verschiedenen Vorschlägen sichert den Chamern die Auswahl. Aber auch das Risiko, diese Gelegenheit zu verpassen, ist nicht zu unterschätzen. Bei einer Vergrößerung der Stadt um rund 15 Prozent ist es elementar, dass die Chamer Bevölkerung sich rechtzeitig mit den Veränderungen auseinandersetzt und sich Gedanken macht, welche Infrastrukturen und Nutzungen das künftige Ortsbild prägen sollen.

**Was braucht es Ihrer Meinung nach konkret an diesem Ort an der schönen Lorze – im**

**Rahmen des Grossprojekts und aus Sicht der Gemeinde?**

**Baggenstos:** Die Gemeinde sollte erst mal in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege inventarisieren, was an diesem Ort an Bausubstanz vorhanden ist. Das Industriegelände mit seinen Musterbeispielen an Industriearchitektur bis in die 1950er-Jahre mit seinen klaren Baukörpern, welche zu einem grossen Teil als schützenswert eingestuft sind, bietet den idealen Nährboden für die Schaffung eines charaktervollen Quartiers. Das kann dann durch die spezielle Identität auch über die Gemeindegrenzen hinaus von Bedeutung sein. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wird insbesondere der Charakter des Gebiets als wichtiger Bestandteil von Cham beschrieben.

**Wenn ich Sie recht verstehe, wollen Sie verhindern, dass am natursensiblen Gebiet der Lorze ein gesichtsloses Ghetto aus Wohnungen und Büros entstehen wird. Das neue Quartier an der Lorze neben der Papierei hat ja bereits das Flair einer monotonen Wohnmaschine – auch wenn die Häuser im neckischen Camouflage-Design gestylt sind.**

**Baggenstos:** Die Gemeinde muss auf jeden Fall verhindern, dass dieses Gelände zu einer seelenlosen Wohn- oder

hat. Dabei gibt es gute Beispiele, wie man solche Industriebrachen gekonnt umbauen und gestalten kann – wie das Sulzer-Areal in Winterthur oder etwa das Victoria-Areal in Baar. Wenn genügend historische Gebäude der Papierei übrig bleiben und nun, wie gesagt, zuerst ein Masterplan entworfen wird, der genau vorgibt, was in welchen Bauetappen vorgesehen ist, bin ich guten Mutes. Die der Papierei nahe stehende Hammer Retex hat mit dem Umbau und der Erweiterung des Hammergutes in Cham ein sehr gutes Beispiel geschaffen, das historische und moderne Bausubstanz kombiniert.

**Apropos. Hat denn das Baarer Victoria-Areal der früheren Möbelfabrik eine Vorbildfunktion für Cham?**

**Baggenstos:** Gut, das Gelände in Baar ist natürlich viel kleiner und weist auch nicht so viel erhaltenswerte historische Bausubstanz wie dasjenige der Papierei in Cham auf. Grundsätzlich ist aber das Nutzungskonzept des Victoria-Areals, so wie es sich heute präsentiert, in meinen Augen durchaus vorbildlich. Denn es bietet einen gesunden Mix an Wohnen und Arbeiten. Hier gibt es Künstler, die ihr Atelier haben. Da hat ein Autolackierer seine Garage. Es ist ein Kaleidoskop an Nutzungen, die das ehemalige Fabrikgelände beleben.

**Und was bedeutet das für das Papierei-Areal?**

**Baggenstos:** Generell fehlen zurzeit Arbeitsplätze in der Gemeinde Cham für eine gesunde Mischung von Wohnen und Arbeiten. Die Ansiedlung eines grösseren «Anker-Betriebs», ergänzt durch verschiedene Wohnnutzungen, würde meines Erachtens zu einer Belebung der Stadt führen, deren Entwicklung in den letzten Jahren vorwiegend aus reinen Wohnbebauungen bestand. Roche in Rotkreuz etwa hat als Ankerbetrieb eine ungemein belebende Wirkung auf die angrenzenden Siedlungen. Auch bräuchte es meiner Meinung nach auf dem künftigen Mischareal noch eine kulturelle Institution – vielleicht ein Kino. Papierei-Verwaltungsratspräsident Philipp Bucher spricht etwa von einer Eventhalle. Nun liegt es auf jeden Fall an Cham, diese Chance zu packen, um weiterhin die attraktivste Gemeinde der Schweiz zu bleiben.

**«Es muss verhindert werden, dass dieses Gelände zu einer seelenlosen Betonwüste wird.»**

THOMAS BAGGENSTOS,  
ARCHITEKT

Betonwüste umgenutzt wird wie in Zug das Siemens-Areal. Die reine Büronutzung lässt dieses, insbesondere nachts, zu einem toten Quartier werden. Auch die Art und Weise, wie die Indukta in Zug umgebaut worden ist, erscheint mir nicht besonders gelungen – weil man ein historisches Gebäude quasi neu bauen musste, nur weil man sich bei den geplanten Nutzungen übernommen

## Besser als nichts

Eine Beizentour war in Baar früher mehr als abendfüllend: Im Oberdorf konnte man im «Bären» oder in der «Brauerei» den Ausgang beginnen, entlang der Marktasse boten sich der «Falken», das «Rigi», das «Baarbürgli» oder das «Rössli» zum Einkehren an, nur ein paar Schritte weiter lockten das «Hans Wald-



Silvan Meier

mann», das «Kreuz», die «Krone», das «Bahnhöfli» oder das «Gothärdli», und den Abend ausklingen lassen konnte man im «Schwert», im «Lindenhof» oder im «Löwen». Und diese Liste ist – insbesondere, wenn man noch weiter in die Vergangenheit schaut – nicht vollständig.

Heute ist eine Baarer Beizentour eine weitaus kürzere Angelegenheit. Viele der Traditionsbetriebe sind verschwunden, andere stehen kurz vor dem Aus. Die alten Beizen mussten und müssen modernen Neubauten weichen. So sind das «Rigi» und die Falken-Bar vor kurzem dem

## ZUG UM ZUG

Erdboden gleichgemacht worden, das «Rössli» hat nur noch wenige Monate, bis auch dort die Abrissbirne zuschlägt.

Das Beizensterben steht exemplarisch für den massiven und rasanten Wandel, den die Gemeinde Baar durchlebt. Auch wenn ich Veränderungen grundsätzlich positiv gegenüberstehe und nicht der Vergangenheit nachhänge, schmerzt mich dieser Niedergang. Umso mehr begrüsse ich es, dass – wie wir diese Woche berichteten – eine Gruppe von Künstlern versucht, zumindest einen Zeitzeugen zu retten. Das kleine, rund hundertjährige Häuschen an der Marktasse ist zwar architektonisch nicht herausragend und aus denkmalpflegerischer Sicht wohl kaum schützenswert.

Lohnt sich der Erhalt dieser Baracke? Diese Frage werden sich wohl viele Baarer stellen. Ja, es lohnt sich. Es ist mehr als falsch verstandene Nostalgie oder ein sinnloses Festhalten an einem dörflichen Baar, dass Stein um Stein, Balken um Balken verschwindet. Denn das kleine Häuschen ist mehr als nur ein bisschen Holz. Es erzählt Geschichte und Geschichten. Und es wird dabei helfen, die «alte» Marktasse noch etwas in Erinnerung zu behalten. Denn – so geht es zumindest mir – die alten Bauten entlang der Rathausstrasse, die dem neuen Verwaltungsgebäude Platz machen mussten, verblissen in meinem Gedächtnis je länger, je mehr. Die Künstlergruppe hat es richtig gesagt: «Irgendwann einmal werden viele Baarer sagen: «Schön, habt ihr das Häuslein gerettet.» Und vielleicht kommen im Kunstkiosk ja auch so etwas wie Beizengefühle auf.

silvan.meier@zugerzeitung.ch

## Fliegende Teile demolieren Autos

**ROTKREUZ** red. Am Freitag kurz vor 16.30 Uhr kollidierte ein 24-jähriger Deutscher auf der A4 bei Rotkreuz aus ungeklärten Gründen mit der Mittelteilplanke. Dabei löste sich das linke Vorderrad. Es flog mit weiteren Fahrzeugteilen durch die Luft. Ein nachfolgendes Auto und zwei Fahrzeuge auf der Gegenfahrbahn wurden von den herumfliegenden Autoteilen getroffen. Zwei Fahrzeuge erlitten Totalschaden. Der Schaden beträgt mehrere zehntausend Franken.



Thomas Baggenstos.

Bild Stefan Kaiser